



#0003002346

Klein aber fein: 2-Zimmer-Gartenwohnung

5023 Salzburg



Kaufpreis: 199.000,00 €
Wohnfläche: 38,00 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Die kompakte Wohnung befindet sich im Stadtteil Gnigl, in einer schönen und gut angebundenen Wohngegend.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses und bietet ein gemütliches Zuhause für Singles und Paare. Große Pluspunkte sind die gute Raumaufteilung und viel Sonnenlicht, sowie der schöne, ca. 65 m² große eigene Garten. Die Wohnung gliedert sich in Vorraum, einem Bad mit Fenster und Dusche, einem Schlafzimmer mit Blick in den Garten und einem Wohnraum mit offener Kochnische.

Zur Wohnung gehört weiters ein eigener Carport-Stellplatz.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das private Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1974
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 38 m ²
Gartenfläche	ca. 65 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.05.2020
Gültig bis	03.05.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	133,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,58
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	143,01 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	57,60 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	40,77 € inkl. USt.
Heizkosten	129,74 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	53,06 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	424,19 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	21.109,15 €
Reparaturrücklage Stichtag	23.04.2024



LAGE UND UMGEBUNG

Von Supermärkten und Restaurants über Ärzte und Apotheken bis zu einer Vielzahl an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ist man hier, an der Grenze von der Stadt zum Land, bestens versorgt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Öffis bringen Sie innerhalb weniger Minuten in das Zentrum der Stadt. In direkter Umgebung finden sich zudem viele Möglichkeiten für einen Spaziergang oder einen Ausflug ins Grüne - das Samer Mösl bietet beste Erholung in der Natur.

Die Erreichbarkeit weiter entfernterer Ziele ist ebenfalls gegeben: Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist nur wenige Fahrminuten entfernt.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

